UHY
Connect to possibility

uhy.com

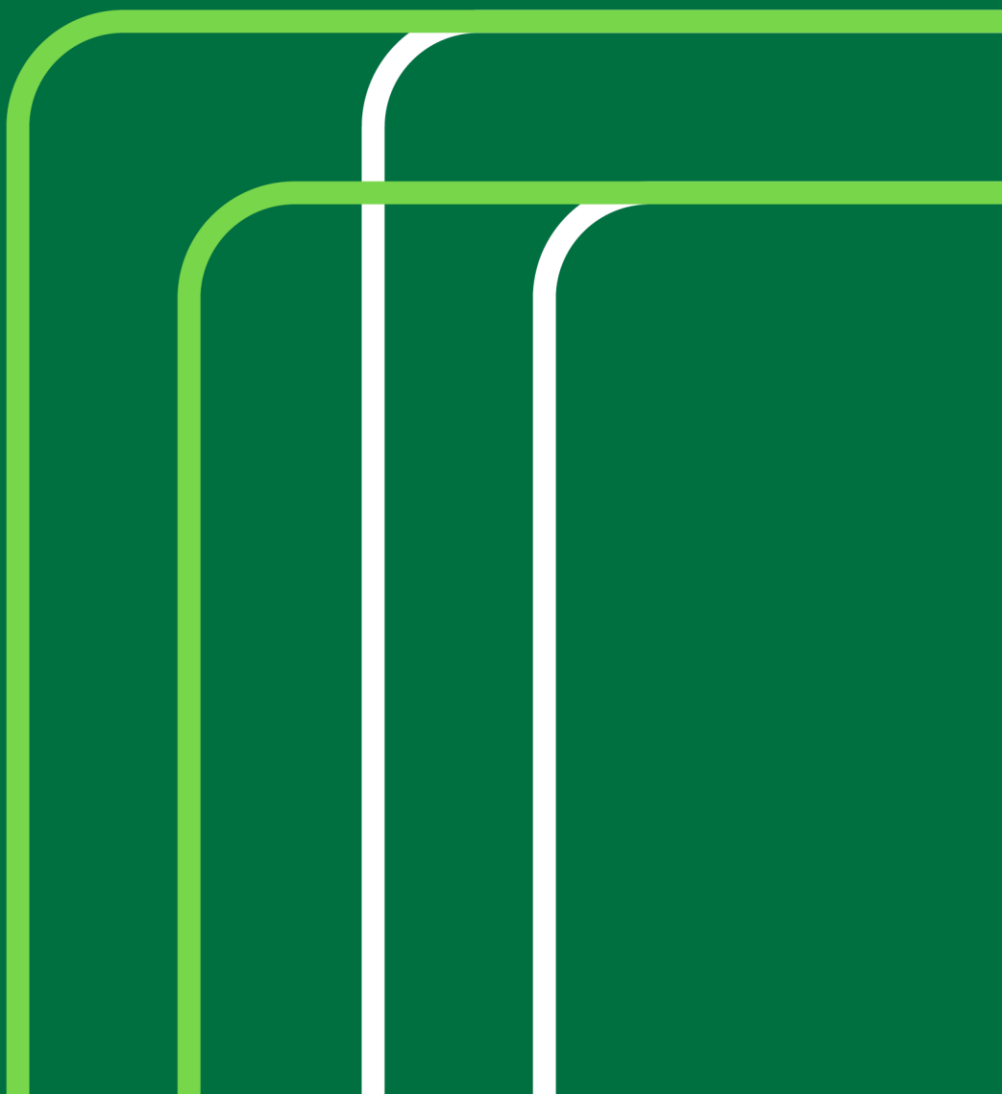
Fundo de Investimento Imobiliário Zion Crédito High Yield – Responsabilidade Limitada

("Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Zion Cemitérios - Responsabilidade Limitada)"

CNPJ: 56.883.420/0001-18

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas	11



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Zion Crédito High Yield – Responsabilidade Limitada (“Anteriormente denominado de Fundo de Investimento Imobiliário Zion Cemitérios - Responsabilidade Limitada”)

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Zion Crédito High Yield – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com Ressalva” as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Zion Crédito High Yield – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme apresentado em nota explicativa n° 4 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimento em cotas do ZIFI11 - Zion Capital Fundo de Investimento Mobiliário (“Fundo Investido”), no montante de R$ 142 mil, que na época era equivalente a 13,09% do seu patrimônio líquido. Até a conclusão de nossos procedimentos de auditoria, as demonstrações financeiras do exercício de 2025 do fundo investido não haviam sido emitidas. Adicionalmente, através de procedimento de circularização realizada a Brasil, Bolsa, Balcão (B3), identificamos uma divergência de 62 quantidades de cotas que resultam em R$ 56 mil a menor na carteira do Fundo. Dessa forma, não somos capazes de concluir com razoabilidade sobre a adequação dos saldos aprestando ou mesmo sobre a eventual necessidade de eventuais ajustes nas demonstrações financeiras do Fundo.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Instrumentos financeiros de natureza imobiliária:

Conforme nota explicativa nº5 em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R$ 868 mil, equivalente a 80,00 % do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros de natureza imobiliária representados por Nota Comercial (NP) emitida pela SPE Consórcio Cortel SP S.A. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram, mas não se limitaram a: (i) obtenção e leitura do instrumento particular de emissão da nota comercial; (ii) recálculo do saldo e do resultado operacional apresentado na data base, considerando os indexadores do instrumento particular; (iii) exame da liquidação financeira das transações relacionadas no exercício e; (iv) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando,

individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias

extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331140000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.03.31 14:52:55-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.883.420/0001-18

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

ATIVO	Quantidade	31/12/2025	% s/ PL	Quantidade	31/12/2024	% s/ PL
Circulante						
Disponibilidades		**62**	**5,71**		**1**	**0,10**
Ativos Financeiros		**1.044**	**96,22**		**997**	**99,90**
Cotas de fundos de investimento		**176**	**16,22**		**292**	**29,26**
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIC de FI	412	34	3,13	2.674	192	19,24
ZIFI11 - Zion Capital Fundo de Investimento Mobiliário	158	142	13,09	158	100	10,02
De natureza imobiliária		**868**	**80,00**		**705**	**70,64**
Nota Comercial	2	868	80,00	1	705	70,64
Outros valores a receber		**33**	**3,04**		**-**	**-**
		33	3,04		-	-
TOTAL DO ATIVO		**1.139**	**104,98**		**998**	**100,00**
PASSIVO		**54**	**4,98**		**-**	**-**
Circulante		**54**	**4,98**		**-**	**-**
Remuneração da administração		5	0,46		-	-
Taxa de gestão		5	0,46		-	-
Auditoria		11	1,01		-	-
Outros valores a pagar		33	3,04		-	-
TOTAL DO PASSIVO		**54**	**4,98**		**-**	**-**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.085**	**100,00**		**998**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.139**	**104,98**		**998**	**100,00**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.883.420/0001-18

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	Periodo de 27/09 a 31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**42**	**(4)**
Ajuste ao valor justo	42	(4)
Outros ativos financeiros de natureza imobiliária	**149**	**5**
Ajuste ao valor justo	149	5
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	**191**	**1**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Cotas de fundos de investimento	**6**	**16**
Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento	6	16
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	**6**	**16**
Outras receitas	**32**	**-**
Despesas com taxa de administração	(21)	(5)
Taxa de gestão	(20)	(5)
Despesas com auditoria e serviços de custódia de titulos	(29)	-
Despesas com taxa CVM	(17)	(8)
Outras despesas	(4)	(1)
Resultado líquido de outras despesas	**(91)**	**(19)**
Resultado líquido do exercício/ período	138	(2)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.883.420/0001-18

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas / amortizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Inícios das atividades	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no exercício/ período	1.000	**-**	**-**	30
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(81)
Resultado líquido do exercício/ período	-	-	(2)	138
Em 31 de dezembro de 2024	**1.000**	**-**	**(2)**	**998**
Em 31 de dezembro de 2024	**1.000**	**-**	**(2)**	**998**
Integralização de cotas no exercício/ período	30	**-**	**-**	30
(-) Custo de emissão de cotas	-	-	-	-
Amortização de principal	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	-	(81)	-	(81)
Constituição de reserva	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício/ período	-	-	138	138
Em 31 de dezembro de 2025	**1.030**	**(81)**	**136**	**1.085**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 56.883.420/0001-18

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	27/09 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício / período	**138**	**(2)**
Ajustes para reconcilair o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Rendas de cotas de fundos de investimentos	(6)	(16)
Rendas de ativos de natureza imobiliários	(191)	(1)
Taxa de administração e gestão não liquidadas	10	-
Pagamento de outras despesas administrativas	44	-
(=) **Resultado líquido ajustado**	(5)	(19)
Compra/Venda de cotas de fundos de investimento	28	(276)
Compra/Venda de ativos de natureza imobiliários	122	(704)
Aumento / redução de outros valores a receber	(33)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	112	(999)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	30	1.000
Rendimentos distribuídos	(81)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(51)	1.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	61	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício / período	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício / período	62	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	61	1

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Zion Crédito High Yield – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.883.420/0001-18
(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 *(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

1. Contexto operacional

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Zion Cemitérios - Responsabilidade Limitada), iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2024. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e adaptou-se aos termos da Instrução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e posteriores alterações.

O Fundo tem por objetivo investir parcela preponderante do Patrimônio Líquido do Fundo em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

O Fundo destina-se a investidores qualificados.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Resolução CVM nº175 de 23 de dezembro de 2022, pela Instrução n° 516/11 e pelas orientações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e demais orientações emanadas da CVM, sendo que o Fundo se encontra no período de adaptação a referida Resolução.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 30 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalente de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considerada equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinaneiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

b. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

c. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Posteriormente são mensurados pelo custo amortizado ou valor justo face as suas características.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

e. Apuração de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições

regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 46 para instrumentos financeiros, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

A hierarquia de valor justo dá a mais alta prioridade a preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos (informações de Nível 1) e a mais baixa prioridade a dados não observáveis (informações de Nível 3).

Nível 1: são preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração.

Nível 2: são informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Nível 3: são dados não observáveis para o ativo ou passivo. Dados não observáveis devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, preço de saída na data de mensuração do ponto de vista do participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

f. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo mantém em sua carteira as seguintes cotas de fundos de investimento:

	31/12/2025	
	Qtd	**Valor justo**
Fundo de Renda Fixa		
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIC de FI	412	34
Total	**412**	**34**

	31/12/2025	
	Qtd	**Valor justo**
Fundo Imobiliário		
ZIFI11 - Zion Capital Fundo de Investimento Mobiliário	158	142
Total	**158**	**142**

	31/12/2024	
	Qtd	**Valor justo**
Fundo de Renda Fixa		
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIC de FI	2.674	192
Total	**2.674**	**192**

	31/12/2024	
	Qtd	**Valor justo**
Fundo Imobiliário		
ZIFI11 - Zion Capital Fundo de Investimento Mobiliário	158	100
Total	**158**	**100**

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Nota Comercial – Valor justo – nível 3

	31/12/2025			
	Qtd	**Valor**	**Até 365 dias**	**Acima 365 dias**
Nota Comercial				
SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.	1	868	-	868
Total	**1**	**868**	-	**868**

	31/12/2024			
	Qtd	**Valor**	**Até 365 dias**	**Acima 365 dias**
Nota Comercial				
SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.	1	705	-	705
Total	**1**	**705**	-	**705**

A Nota Comercial, emitida pelo SPE Consórcio Cortel SP S.A, foi atualizada pela variação do respectivo indexador acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis (CDI+4%), sendo quirografárias e que não contam com garantia do emissor. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

6 Gerenciamento de riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

7 Emissões, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é composto por uma única série de cotas. As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, a qual será destinada a Investidores Qualificados.

As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito de cada oferta de Cotas da Classe, sendo que o prazo de distribuição da 1ª Emissão será de 180 (cento e oitenta) dias.

Na emissão de novas Cotas, o preço de emissão deverá ser fixado segundo (i) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de Cotas em circulação.

Não haverá direito de preferência com relação a Cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

No período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2025 houve emissão de cotas no montante de R$30. No período de 27 de setembro a 31 de dezembro de 2024 houve emissão de cotas no montante de R$1.000.

No período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2025 não houve resgate de cotas. No período de 27 de setembro a 31 de dezembro de 2024 não houve resgate de cotas.

No período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas. No período de 27 de setembro a 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

8 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no Exercício

findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024:

SUBORDINADA				
Exercício findo em	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota (R$) (*)**	**Valor da cota teórica (R$) (**)**	**Rentabilidade do Fundo (%) (***)**
31/12/2025	1.013	1.049,73	1.049,73	5,46%
27/09 a 31/12/2024	895	995,39	995,39	-0,46%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do período.
(**) Valor da cota teórica calculada desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos.
(***) Rentabilidade calculada pela variação entre cotas, exceto para as classes iniciadas dentro do período, nesse caso utiliza-se a variação entre cota final e inicial.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Demonstrações das evoluções do valor da cota e da rentabilidade

Data	Preço de fechamento (R$)	Rentabilidade mensal	Rentabilidade acumulada
31/12/2024	995,39	-	-
31/01/2025	1.014,30	1,90%	1,90%
28/02/2025	1.007,54	-0,67%	1,22%
31/03/2025	1.012,77	0,52%	1,75%
30/04/2025	1.009,69	-0,30%	1,44%
30/05/2025	1.002,82	-0,68%	0,75%
30/06/2025	963,67	-3,90%	-3,19%
31/07/2025	964,81	0,12%	-3,07%
29/08/2025	977,43	1,31%	-1,80%
30/09/2025	990,17	1,30%	-0,52%
31/10/2025	991,04	0,09%	-0,44%
30/11/2025	1.033,35	4,27%	3,81%
31/12/2025	1.049,73	1,59%	5,46%

Data	Preço de fechamento (R$)	Rentabilidade mensal	Rentabilidade acumulada
27/09/2024	1.000,00	-	-
30/09/2024	999,21	-0,08%	-0,08%
31/10/2024	986,52	-1,27%	-1,35%
29/11/2024	990,41	0,39%	-0,96%
31/12/2024	995,39	0,50%	-0,46%

10 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Foram distribuídos R$ 81 rendimentos aos cotistas em 31 de dezembro de 2025. Não foram distribuídos rendimentos aos cotistas em 31 de dezembro de 2024 devido ao resultado negativo do fundo.

Política de distribuição dos resultados

	2025
Resultado dos exercícios (regime de competência)	**138**
Ajustes de receitas e despesas não liquidadas	**(52)**
Ajuste a valor justo dos imóveis	(42)
Juros de NC não distribuído (2025)	(8)
Juros de NC distribuído (2024)	5
Cotas 555 não distribuido	(6)
Resultado de cotas de fundos distribuídos	10
Prestadores de serviços a pagar	44
Taxa de administração e custódia a liquidar	10
Prestadores de serviços pagos no exercício anterior	-
Taxa de administração e custódia a liquidar exercício anterior	-
Valores diferidos a receber	(33)
Ajuste Crava cotas	(32)

Resultado ajustado pelo regime de caixa	**86**
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	**81**
Rendimentos distribuídos no exercício	81
Rendimentos apropriados a serem pagos em jan/26	-
Total de rendimentos apropriados no exercício	**81**
Rendimentos pagos do exercício anterior	0
% apropriado em relação ao resultado de caixa	95,00%

11 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou junto aos Administradores e as cotas de fundos de investimento na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

12 Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Banvox Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela Zion Gestão de Recursos Ltda.

13 Taxa de administração e gestão

A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a uma remuneração fixa mensal de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), até o atingimento do Patrimônio Líquido Mínimo pelo Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5o (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

Após o atingimento do Patrimônio Líquido Mínimo pelo Fundo, a Administradora, fará jus a uma remuneração equivalente ao percentual de 0,20% a.a (vinte centésimos por cento) ao ano.

A Administradora receberá, pelos serviços prestados custódia à Classe, uma Taxa de Custódia equivalente a uma remuneração fixa mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), até o atingimento do

Patrimônio Líquido Mínimo pelo Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5o (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas. Após o atingimento do Patrimônio Líquido Mínimo pelo Fundo, o Custodiante, fará jus a uma remuneração equivalente ao percentual de 0,05% a.a (cinco centésimos por cento) ao ano.

A Gestora receberá, pelos serviços de gestão da carteira à Classe, uma Taxa de Gestão equivalente a uma remuneração fixa mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), até o atingimento do Patrimônio Líquido Mínimo pelo Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

Após o atingimento do Patrimônio Líquido Mínimo pelo Fundo, a Gestora, fará jus a uma remuneração equivalente ao percentual de 0,75% a.a (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Taxa Máxima de Gestão, corresponde a um percentual de 2,00% a.a (dois porcento ao ano).

As taxas serão apropriadas diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

No período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2025 foram registrados os montantes, para taxas de Administração, Gestão e Custódia, respectivamente R$5, R$5 e R$ 4. No período de 27 de setembro a 31 de dezembro de 2024 foram registrados os montantes, para taxas de Administração, Gestão e Custódia, respectivamente R$4, R$5 e R$1.

14 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

15 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

16 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Informamos que o Fundo, no exercício de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2025, contratou a UHY Bendoraytes e Cia. Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18 Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 25 de junho de 2025, foi deliberada os seguintes pontos:

I. Alteração da razão social do Fundo de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CEMITÉRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD - RESPONSABILIDADE LIMITADA;

II. Alteração do Regulamento do Fundo para:

a) incluir a ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA. como distribuidor, bem como a inclusão de sua remuneração no item 12.8, sendo que passará a vigorar da seguinte forma:

Taxa Máxima de Distribuição

12.1. A Taxa Máxima de Distribuição a ser paga aos Distribuidores será correspondente a 3% (três por cento), sobre o valor investido por cada cotista, no momento da aplicação, a título de remuneração dos serviços de colocação de cotas e relacionamento com

investidores, podendo ser descontada do valor investido ou paga pelo Coordenador Líder, conforme estabelecido no material de uma eventual oferta ou em contrato específico com o distribuidor.

b) retificar as taxas: global, de administração, e de gestão, nos termos dos itens 12.1, 12.2 e 12.5, sendo que passará a vigorar da seguinte forma:

Taxa Global

12.2. Será devido pelo Fundo, uma taxa única (“Taxa Global”) de 1,25% a.a (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, a qual será utilizada para remuneração da Administradora (“Taxa de Administração”), pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração, e para remuneração da Gestora, pelos serviços de gestão da carteira da Classe (“Taxa de Gestão”).

Taxa de Administração

12.3. A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a uma remuneração equivalente ao percentual de 0,20% a.a (vinte centésimos por cento) ao ano, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

12.3.1. A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

12.3.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

12.5. A Gestora receberá, pelos serviços de gestão da carteira à Classe, uma Taxa de Gestão equivalente ao percentual de 1% a.a (um por cento) ao ano, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

12.4. Taxa Máxima de Gestão, corresponde a um percentual de 1% a.a (um por cento ao ano).

12.5. A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

III. Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, na forma do Anexo I; e
IV. Autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

19 Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2026, foi deliberada os seguintes pontos:

I. A 3º (terceira) Emissão de cotas, da classe única do fundo, que será realizada por meio de Oferta Pública, sob Rito de Registro Automático, nos termos da Resolução CVM nº160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (Resolução CVM160), destinadas a investidores profissionais, cujas características estão dispostas no Apêndice da 3º (terceira) Emissão de cotas Classe única, constate do Anexo II desta Ata;
II. Autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

* * *

Diretor Responsável
Rogério Penteado Felgueiras

Contador
Geraldo Teles de Matos
CRC PR-081880/O-4